

Secretaría  
GOBIERNO



ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL  
INSPECCIÓN DE POLICIA No. 4A

INFORME TECNICO No.  
**014** - CPS- **013** -2026

DATOS GENERALES

|                                     |   |                         |                                |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|
| FECHA VISITA                        | 18/02/2026  | No. PRELIMINAR          | 20235430068533                 |
| OBJETO VISITA                       | ESTABLECIMIENTO COMERCIAL                                     | No. ACTUACIÓN ADMINIST. | 2023544490100992E              |
| DIRECCION DEL INMUEBLE              | CARRERA 9 # 33 - 09 SUR                                       |                         |                                |
| NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE    |   | No. DE IDENTIFICACIÓN   | C.C.                           |
| NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE | PABLO ANTONIO CENDALES HEREDIA<br>NICOLA TATIANA CENDALES REY | No. DE IDENTIFICACIÓN   | C.C. 322863<br>C.C. 1023980934 |

ASPECTOS TECNICOS

CONSULTA NORMA


|             |                     |                    |  |
|-------------|---------------------|--------------------|--|
| BARRIO:     | 001406 - SAN ISIDRO | ÁREA DE ACTIVIDAD: | Área de Actividad Estructurante - AAE -<br>Receptora de actividades económicas |
| No. DECRETO | 555 DE 2021         | CHIP:              | AAA0007ZNPA  |

UBICACIÓN SEGÚN SINUPOT



REGISTRO FOTOGRAFICO



|   |  |
|---|--|
| VISTA INTERNA DEL PREDIO  |  |
| NO SE ATENDIO   |  |
| NOMENCLATURA  |  |
|    |  |
| OBSERVACIONES VISITA  |  |
| <p>Al momento de la visita se constató que el inmueble corresponde a un predio esquinero de tres (3) niveles, con las siguientes características:</p> <p>El tercer nivel presenta un retroceso aproximado entre un metro (1 m) y un metro cincuenta (1.50 m), generando un espacio tipo terraza o balcón.</p> <p>El segundo nivel presenta configuración y acabados propios de uso habitacional.</p> <p>El primer nivel evidencia adecuaciones físicas propias de un establecimiento comercial, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Acceso independiente</li><li>Fachada con ventanales amplios tipo cortina</li><li>Cerramientos acondicionados para visibilidad controlada</li></ul> <p>Evidencia de posible actividad económica</p> <p>Durante la inspección se observaron elementos que permiten inferir el desarrollo de una actividad económica tipo bar:</p> |  |



Existencia de ventanales con oscurecimiento total o parcial, lo cual limita la visibilidad hacia el interior.  
Configuración espacial del primer piso compatible con atención al público.  
Ausencia de condiciones típicas de uso residencial en el primer nivel.

Condición de funcionamiento al momento de la visita

El establecimiento se encontraba cerrado al momento de la inspección, lo que impidió el ingreso y verificación directa de la actividad en operación.

No se evidenció señalización visible del establecimiento, razón social o actividad económica autorizada.

Información recaudada en campo

Durante la visita se realizó verificación con residentes del sector, quienes manifestaron de manera coincidente que:

En el predio funciona un establecimiento tipo bar.

Se presentan actividades nocturnas asociadas al consumo de bebidas alcohólicas.

Se generan altos niveles de ruido, especialmente en horarios nocturnos.

Se ha afectado la convivencia y tranquilidad del sector.

Afectaciones identificadas

Con base en la información recaudada, se evidencian posibles afectaciones:

Contaminación auditiva (ruido)

Alteración del entorno residencial

Uso no acorde con la dinámica del sector

Indicios de funcionamiento irregular

Se identifican elementos que permiten inferir posible funcionamiento no formal o irregular:

Actividad desarrollada aparentemente a puerta cerrada

Oscurecimiento de fachadas

Ausencia de identificación del establecimiento

No exhibición de documentación visible (licencias, uso del suelo, etc.)

## CONSULTA DE OFICINA

1. Al consultar en el aplicativo VUC, para el predio querellado se obtiene el siguiente certificado catastral:



## Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)  
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia  
con la resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Radicación No. W-528923

Fecha: 05/04/2026

Página: 1 de 2

### Información Jurídica

| Número Propietario | Nombre y Apellidos             | Tipo de Documento | Número de Documento | % de Copropiedad | Calidad de Inscripción |
|--------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| 1                  | PABLO ANTONIO CENDALES HEREDIA | C                 | 322863              | null             | N                      |
| 2                  | NICOLA TATIANA CENDALES REY    | C                 | 1023980934          | null             | N                      |
| 3                  | DANIEL YESID CENDALES REY      | C                 | 1023979933          | null             | N                      |

Total Propietarios: 6

Documento soporte para inscripción

| Tipo | Número: | Fecha      | Ciudad      | Despacho: | Matrícula Inmobiliaria |
|------|---------|------------|-------------|-----------|------------------------|
| 6    | 468     | 2025-04-10 | BOGOTÁ D.C. | 14        | 050S00398746           |

### Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 9 33 01 SUR - Código Postal: 110421.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

KR 9 33 07 SUR

KR 9 33 09 SUR

**Dirección(es) anterior(es):**

**Código de sector catastral:**

001406 03 14 000 00000

**CHIP:** AAA0007ZNPA

**Cedula(s) Catastra(es)**

34S 9 8

**Número Predial Nal:** 110010114040600030014000000000

**Destino Catastral :** 23 COMERCIO PUNTUAL

**Estrato :** 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

**Total área de terreno (m2)**      **Total área de construcción (m2)**  
85.0                                      251.8

### Información Económica

| Años | Valor avalúo catastral | Año de vigencia |
|------|------------------------|-----------------|
| 0    | 233,362,000            | 2026            |
| 1    | 214,427,000            | 2025            |
| 2    | 188,214,000            | 2024            |
| 3    | 180,583,000            | 2023            |
| 4    | 164,667,000            | 2022            |
| 5    | 143,109,000            | 2021            |
| 6    | 142,057,000            | 2020            |
| 7    | 136,368,000            | 2019            |
| 8    | 113,182,000            | 2018            |
| 9    | 117,919,000            | 2017            |

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

**MAYOR INFORMACIÓN:** <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 05 días del mes de Abril de 2026 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

**JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA**  
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO(E)

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **B1A72262D621**.

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2  
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



| CONCEPTO   |
|--|
| <p><b>CONCEPTO</b></p> <p>En desarrollo de la visita de inspección realizada al predio objeto de queja, ubicado en la KR 9 33 01 SUR e identificado con CHIP AAA0007ZNPA, se procedió a verificar las condiciones físicas del inmueble, así como el uso que actualmente se le estaría dando, en atención a las denuncias ciudadanas relacionadas con el presunto funcionamiento de una actividad económica tipo bar.</p> <p>De acuerdo con la información contenida en la certificación catastral, el predio cuenta con un uso registrado como habitacional menor o igual a tres pisos (NPH), con destinación de comercio puntual, y un área construida de 251.8 m<sup>2</sup> . En este sentido, desde el punto de vista formal, el inmueble está habilitado para usos residenciales y, de manera limitada, para actividades comerciales de bajo impacto, lo cual resulta determinante para el análisis de compatibilidad del uso observado.</p> <p>Al momento de la visita, se identificó que el inmueble corresponde a una edificación esquinera de tres niveles, en la cual el tercer piso se encuentra retrocedido aproximadamente entre un metro y un metro cincuenta respecto de la línea de fachada, generando un espacio a manera de balcón o terraza. El segundo nivel presenta características propias de uso habitacional, mientras que el primer nivel evidencia condiciones físicas y espaciales que no corresponden a una vivienda, sino a un establecimiento abierto al público, tales como acceso independiente, ventanales amplios tipo cortina y adecuaciones propias de locales comerciales.</p> <p>Adicionalmente, se pudo observar que uno de los cerramientos laterales se encontraba completamente oscurecido, condición que es característica de establecimientos dedicados a la venta y consumo de bebidas alcohólicas, lo cual, aunado a la configuración espacial del primer nivel, permite inferir razonablemente el desarrollo de una actividad económica tipo bar. Si bien al momento de la visita el predio se encontraba cerrado, durante el ejercicio de verificación se recogieron manifestaciones de varios residentes del sector, quienes coinciden en señalar que en el lugar se desarrollan actividades nocturnas asociadas al expendio de bebidas alcohólicas, generando altos niveles de ruido y afectaciones a la convivencia.</p> <p>Desde el punto de vista normativo, es preciso señalar que, conforme al Decreto Distrital 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial, el desarrollo de cualquier uso en un predio no depende únicamente de su ejercicio material, sino del cumplimiento integral de las condiciones urbanísticas y, principalmente, de la obtención de la respectiva licencia urbanística expedida por curaduría urbana. En este sentido, el mismo reporte de uso del suelo advierte expresamente que el concepto informativo no otorga por sí mismo el derecho al desarrollo de actividades, siendo la licencia el único instrumento habilitante .</p> |

Bajo este marco, la actividad identificada como bar corresponde a un uso comercial de mayor impacto, asociado al expendio y consumo de bebidas alcohólicas, el cual implica condiciones especiales de localización, control de impactos y compatibilidad con el entorno. Dicho uso no puede entenderse incluido dentro de la categoría de comercio puntual, la cual se refiere a actividades de bajo impacto que no generan afectaciones significativas al entorno residencial.

En consecuencia, al confrontar el uso registrado del predio con las condiciones observadas en campo y la información suministrada por la comunidad, se evidencia una incompatibilidad entre el uso autorizado y el uso efectivamente desarrollado. A esto se suma la ausencia de elementos que permitan acreditar la existencia de una licencia urbanística que habilite el funcionamiento de un establecimiento de estas características, así como la forma en que aparentemente se desarrolla la actividad, a puerta cerrada y sin identificación visible, lo cual constituye un indicio adicional de funcionamiento irregular.

De igual forma, resulta relevante destacar que las quejas reiteradas de los vecinos por ruido y perturbación de la tranquilidad evidencian una afectación directa al entorno residencial, lo cual refuerza la improcedencia del uso identificado, no solo desde el punto de vista urbanístico, sino también desde la perspectiva de convivencia ciudadana.

En mérito de lo expuesto, se concluye que el desarrollo de una actividad económica tipo bar en el predio objeto de inspección no resulta viable ni compatible con el uso del suelo permitido, y que, en ausencia de licencia urbanística que lo autorice, dicha actividad se configura como un uso no permitido del suelo, susceptible de control por parte de las autoridades competentes.

### **CONCLUSIONES**

El predio objeto de inspección presenta un uso registrado de carácter habitacional con comercio puntual, lo cual no contempla actividades de alto impacto como bares o expendio de bebidas alcohólicas .

Las condiciones físicas del primer nivel del inmueble evidencian adecuaciones propias de un establecimiento comercial tipo bar, tales como acceso independiente, ventanales tipo cortina y oscurecimiento de fachadas.

A partir de la información recaudada con los residentes del sector, se infiere el desarrollo de actividades nocturnas asociadas al consumo de bebidas alcohólicas, generando afectaciones por ruido y perturbación a la convivencia.

No se evidenció la existencia de señalización, identificación del establecimiento ni documentación visible que acredite la legalidad de la actividad económica desarrollada.

La actividad identificada no resulta compatible con el uso del suelo permitido para el predio, al tratarse de un uso comercial de mayor impacto que excede la categoría de comercio puntual.



De conformidad con el Decreto Distrital 555 de 2021, el desarrollo de un uso requiere licencia urbanística previa, la cual no fue acreditada durante la visita.

Se configuran indicios de funcionamiento irregular o no autorizado de la actividad económica, al evidenciarse operación a puerta cerrada y sin control visible.

La actividad desarrollada genera afectaciones directas a la comunidad, particularmente en materia de ruido y alteración del entorno residencial.

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| RUT                    | NO APORTA |
| CAMARA Y COMERCIO      | NO APORTA |
| SAYCO Y ACIMPRO        | NO APORTA |
| CONCEPTO USO DEL SUELO | NO APORTA |
| BOMBEROS               | NO APORTA |
| SANIDAD                | NO APORTA |

#### CONCLUSION

|   |   |                          |  |      |
|---|---|--------------------------|--|------|
| ÁREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)  | 80.0M2  | ÁREA LEGALIZABLE (M2)    |  |      |
|   |   | ÁREA NO LEGALIZABLE (M2) |  |      |
| TIPO DE INFRACCIÓN  | EXISTE INFRACCIÓN Establecimiento comercial                 |                          |  |      |
| OCUPC. DE ESPACIO PÚBLICO   | SI  | NO X                     | SE DEJÓ CITACIÓN   |      |
|   |   |                          | SI   | NO X |
| ELABORADO POR   | RECIBIDO POR  | NOTA                     |  |      |
| <br>Edison Rincón Olaya<br>Ingeniero de apoyo - Inspección de policía 4 A | Fernando Augusto Martínez<br>Inspector 4D Urbano de policía |                          |  |      |